

대법원 2021. 8. 19 선고 2021다204978 판결 [임차권존재확인]

전 문

원고, 피상고인 겸 상고인

주식회사 A

소송대리인 법무법인 베이스스

담당변호사 김성진

피고, 상고인 겸 피상고인

주식회사 B

소송대리인 법무법인(유한) 태평양

담당변호사 차한성, 오정면, 이혁, 백호석, 최기훈

판 결 선 고 2021. 8. 19.

원 심 판 결 서울고등법원 2020. 12. 10. 선고 2020나2019591 판결

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 서울고등법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 이 사건 소의 확인의 이익에 관한 판단

가. 확인의 소에는 권리보호요건으로서 확인의 이익이 있어야 하고, 확인의 이익은 확인판결을 받는 것이 원고의 권리 또는 법률상의 지위에 현존하는 불안위험을 제거하는 가장 유효적절한 수단일 때에 인정된다(대법원 2015. 6. 11. 선고 2015다206492 판결, 대법원 2019. 3. 14. 선고 2018다281159 판결 등 참조).

나. 원심판결 이유와 기록에 의하면, 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

- 1) 원고는 2016. 10. 31. 피고와 사이에 임대차보증금 3억 원, 월 차임 3,640만 원, 임대차기간 2016. 11. 15.부터 2019. 11. 14.까지로 정하여 피고로부터 이 사건 상가를 임차하는 내용의 이 사건 임대차계약을 체결하였다.
- 2) 피고는 원고를 상대로 제소전화해를 신청하여 2017. 10. 19. 원고와 피고 사이에 아래와 같은 내용 등으로 화해(이하 ‘이 사건 화해’라고 한다)가 성립하였다(서울동부지방법원 2017자10236호).
- 가) 원고는 피고에게 이 사건 상가를 임대차계약서에 따라 임대차계약 만료일인 2019. 11. 14.까지 원상복구하여 인도하여 준다. 다만, 이 사건 상가가 속한 이 사건 부동산에 관하여 현재 진행 중인 개발계획이 확정되어 개발사업이 추진되는 경우가 아니면 2년간 임대차기간을 연장하여 줄 수 있다(제1항).
- 나) 이 사건 부동산은 현재 개발사업이 추진 중에 있으며, 원고는 이를 확인하고 인정한다. 따라서 위 개발계획이 확정되어 개발사업이 추진되는 경우에는 원고는 계약만료시 갱신청구를 하지 아니한다(제10항).
- 3) 피고는 2019. 9. 9. 원고에게 이 사건 임대차계약 만료일인 2019. 11. 14.부터 임대차계약을 연장할 의사가 없어 임대차기간이 만료함과 동시에 이 사건 임대차계약을 해지하고 2019. 11. 30.까지 원상회복하여 이 사건 상가를 인도할 것을 요구하였다. 이에 원고는 2019. 10. 4. 피고에게 2021년까지 2년간 계약기간의 연장을 요청하는 내용증명을 발송하였다.
- 4) 원고는 2019. 12. 4. 이 사건 상가에 관하여 임대차기간 만료일 이후에도 임차권이 존재한다는 확인을 구하는 이 사건 소를 제기하였고, 2020. 1. 8. 제1심판결 선고시까지 이 사건 화해조서정본에 기한 강제집행을 정지할 것을 신청하여 현금 공탁을 조건으로 그 신청이 인용되었다.

5) 제1심은 원고의 청구를 기각하였고, 원고는 제1심판결에 대하여 항소하면서 다시 강제집행정지를 신청하였으나, 그 신청이 각하되었다.

6) 피고는 제1심판결 선고 후인 2020. 6.경 이 사건 화해조서정본에 기한 강제집행을 실시하였고, 원고로부터 이 사건 상가를 인도받았다.

7) 원고는 이 사건 상가에 관한 인도집행 후인 2020. 10. 30. 주위적으로는 「상가건물 임대차보호법」상 갱신청구권을 원인으로 하여 임대차기간 만료일 다음날부터 종전 임대차기간과 동일한 3년간 임차권이 존재한다는 확인을 구하고, 예비적으로는 이 사건 화해조서 제1항 단서에 따른 연장합의를 원인으로 하여 임대차기간 만료일 다음날부터 2년간 임차권이 존재한다는 확인을 구하는 내용으로 청구취지 및 청구원인을 변경하였다.

다. 위와 같은 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 원고가 이 사건 상가에 관한 임차권존재확인을 구하는 이 사건 소는 원고의 권리 또는 법률상의 지위에 현존하는 불안위험을 제거하는 가장 유효적절한 수단이라고 볼 수 없으므로, 확인의 이익을 인정할 수 없다. 그 이유는 다음과 같다.

1) 임대차계약은 당사자 일방이 상대방에게 목적물을 사용수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대하여 차임을 지급할 것을 약정하는 계약이므로(민법 제618조), 임차인이 임차권존재확인을 구하는 것은 임대차계약상 목적물의 사용수익 권한을 유지하기 위한 것이라고 보아야 하고, 그밖에 임대차계약에서 파생되는 다른 법률관계를 해결하기 위하여 임차권존재를 확인할 필요는 없다.

2) 원고 주장은 이 사건 화해조서의 내용을 다툼면서 임차권존재확인을 구하는 것이다. 그런데 원고가 이 사건 소를 제기한 직후 이 사건 화해조서정본에 기한 강제집행정지를 신청한 점에 비추어 보면, 원고로서는 이 사건 상가에 관한 강제집행을 저지하기 위하여 이 사건 소를 제기하였을 여지가 있다. 만약 원고에게 그러한 목적이 있었다면 이 사건 화해조서정본에 대하여 청구에 관한 이의의 소를 제기하였어야 하고, 임차권존재확인을 구하는 것만으로는 그 목적을 달성할 수 없다(대법원 2003. 9. 8.자 2003그74 결정 참조).

3) 원고가 이 사건 상가에 관한 인도집행 이후에도 이 사건 상가에서 영업을 계속하기 위한 목적으로 임차권존재확인청구를 계속 하였다고 하더라도, 이미 이 사건 상가에 관한 인도집행이 끝나 그

사용수익권을 상실한 원고로서는 피고를 상대로 임차권존재확인을 구하는 것만으로는 이 사건 상가의 사용수익이라는 임차권의 목적을 달성할 수 없다.

라. 따라서 원심으로서는 이 사건 상가에 관한 인도집행 이후에도 원고가 임차권존재확인을 구하는 다른 법률상 이익이 있는지 여부를 심리하였어야 하고, 그러한 특별한 사정이 없다면 이 사건 소의 확인의 이익을 인정할 수 없으므로 이 사건 소를 각하하였어야 한다. 그런데도 원심은 원고가 향후 연장되는 임대차계약 기간 동안 이 사건 상가에서 영업을 계속할 의사가 있고 현실적으로 영업이 불가능한 사정에 관한 주장과 증거가 없다고 보아 이 사건 소의 확인의 이익이 인정된다고 판단하였다. 이러한 원심판결에는 확인의 소에서 확인의 이익에 관한 법리를 오해하고 필요한 심리를 다하지 않아 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이를 지적하는 피고의 상고이유 주장은 이유 있다.

2. 결론

그러므로 원고의 상고이유 및 피고의 나머지 상고이유에 관한 판단을 생략한 채 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 노태약, 대법관 이기택, 주 심 대법관 박정화, 대법관 김선수